

TARIM İŞLETMELERİ GENEL MÜ
DALAMAN TARIM İŞLETMESİ MÜD
1.128 DEKAR PAMUK TOHUMLUĞU ÜRETİMİ AMAÇLI
ARAZİ KİRALAMA İHALESİ
İDARİ ŞARTNAMESİDİR.

Tarih: 25/09/2023 16:04
Sayı: E-30906007-942.02.03-2023 96519.29349
DALAMAN TİM TİCARET VE SATIN ALMA ŞEFLİĞİ
00002666495

Bu şartnamede Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü "TİGEM", ihaleye katılan gerçek ve tüzel kişiler "İSTEKLİ", ihale sonucunda üzerine ihale kalan gerçek veya tüzel kişilerde "MÜŞTERİ" olarak adlandırılmıştır.

1-İHALE KONUSU VE SEKLİ :

- a) İşletmemizin muhtelif mevkilerinde bulunan **1.128 Dekar** sulanabilir arazi; pamuk tohumu üretimi amacıyla sözleşme tarihinden itibaren **15 Ekim 2024** tarihine kadar sezonluk olarak bir (1) parti halinde kiraya verilecektir.
- b) İhale, açık arttırma usulü ile yapılacaktır.

2- İHALENİN YAPILACAĞI YER VE ZAMAN :

İhale, **01.11.2023. Çarşamba** günü saat **14:00**'da Dalaman Tarım İşletmesi Müdürlüğü (Merkez İhalesi Enver Özdemir Caddesi No.:30 Dalaman/MUĞLA) adresinde İşletmemiz Alım-Satım ve İhale Komisyonu huzurunda yapılacaktır.

İhaleye iştirak eden olmaması veya verilen fiyatların uygun görülmemesi halinde ihale **08.11.2023. Çarşamba**... günü aynı saat ve şartlarda tekrar edilecektir.

3- İHALEYE GİREBİLME ŞARTLARI :

İhaleye katılmak isteyen firmalarda aşağıdaki şartlar aranır.

- a)-Adres beyanı,
b)-Geçici Teminat vermesi,
c)-Ticaret odası, Sanayi odası veya ilgili meslek kuruluşuna kayıt olduklarına ve hali hazırda faaliyette bulduklarına dair ihalenin yapıldığı yıl içerisinde alınmış belge vermeleri,
d)- İsteklinin tüzel kişi olması halinde, gerekli yetki belgelerinin ve imzalayana ait noter tasdikli imza beyannamesinin ibraz edilmesi, gerçek kişi olması halinde yine noter tasdikli imza beyannamesinin ibraz edilmesi,
Yukarıda belirtilen belgeler bir zarfa konularak zarfın üzerine istekli adı ve ihale konusu yazılarak işletme genel evrak servisine en geç ihale tarih ve saatine kadar teslim edilecektir. Belirtilen ihale saatine kadar işletme genel evrak servisine ihale zarfını teslim etmeyen şahıs/firmalar ihaleye katılamazlar

4-İHALEYE KATILAMAYACAKLAR :

Aşağıda yazılı kimseler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye giremezler,

- a) İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler.
b) TİGEM'in ihale yetkilisi kişileri ile bu yetkiye sahip kurullarda görevli kişiler.
c) TİGEM'in ihale konusu işle ilgili her türlü ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevli olanlar.
d) (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar kayın hısımları ile evlatlıkları.
e) Kişilerin yönetim kurullarında görevli bulunmadıkları veya sermayesinin yüzde onundan fazlasına sahip olmadıkları anonim şirketler hariç (b), (c) ve (d) bentlerinde belirtilenlerin ortakları ile şirketleri.
f) İhale konusu işin danışmanlık hizmetlerini yapan yükleniciler bu işin ihalesine katılamazlar. Aynı şekilde, ihale konusu işin yüklenicileri de o işin danışmanlık hizmeti ihalelerine katılamazlar. Bu yasaklar, bunların ortaklık ve yönetim ilişkisi olan şirketleri ile bu şirketlerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri için de geçerlidir.
g) Sermaye paylarına bakılmaksızın idarenin doğrudan veya dolaylı olarak hissedarı olduğu şirketler, 22/1/2004 tarihli ve 5072 sayılı Dernekler ve Vakıfların Kamu Kurum ve Kuruluşları ile İlişkilerine Dair Kanun kapsamındaki vakıf ve dernekler.
f) TİGEM'in satış ihalelerine katılmaktan yasaklama kararı verilenler.

Bu yasaklara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir. Ayrıca, bu durumun tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle bunlardan biri üzerine ihale yapılmışsa, teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir. İkinci ihale yapıldığı takdirde idare aleyhine meydana gelecek zarar ziyanın hükmen tahsili yoluna gidilir.

5- TAHMİN EDİLEN BEDEL VE TEMİNATA İLİŞKİN ESASLAR :

a) İhale edilecek alanlar ile ihale muhammen fiyatları, aşağıya çıkarılmıştır.

P.No	İşletme Mevkisi	Tapu Parsel No	Miktarı	Muhammen Bedel	Muhammen Bedel Tutarı	Geçici Teminat (%5)
1.	Neleleryurdu	152/1	680 Dekar	6.000,00.-TL/Da.	4.080.000,00.-TL	204.000,00.-TL
2.	Tokatağzı-1	119/12	224 Dekar	6.000,00.-TL/Da.	1.344.000,00.-TL	67.200,00.-TL
3.	Tokatağzı-1	119/15	224 Dekar	6.000,00.-TL/Da.	1.344.000,00.-TL	67.200,00.-TL
Toplam.....:			1.128 Dekar	6.000,00.-TL/Da.	6.768.000,00.-TL	338.400,00.-TL

a/1-) **Geçici teminat;** tahmin edilen ihale tutarının %5 oranında olup, **338.400,00.-TL'** dir. Geçici teminat mektuplarında, tekliflerin geçerlilik süresinden en az 30 gün fazla süreli olmak kaydıyla süre belirtilmektedir. (Geçici teminatın geçerlilik süresi ihale tarihinden itibaren en az 90 gün olacaktır).

a/2-) **Kesin teminat;** İhale fiyatı üzerinden toplam ihale tutarının %10'u nispetindedir.

a/3-) **Risk Teminatı;**

Müşteri, ifaya eklenen cezai şartlar, akde aykırılık halleri ve kiralanın üzerinde bulunan bina, tesis ve her türlü mütemmim cüz üzerinde meydana gelebilecek hasarlara ve tazminat borcu olabilecek her türlü zarar ve hasara karşılık olmak üzere ihalede belirlenen kira bedelinin % 10 tutarında gayrikabili rücu, kayıtsız şartsız, ilk talepte ödemeli ve istenildiğinde paraya çevrilebilir, süresiz veya sözleşme bitim tarihinden en az 3 ay sonraki tarihli teminat mektubunu veya nakit teminatı en geç bu sözleşme imzalanmadan önce Kiralayana verecektir.

a/4-) **Elektrik/Su bedeli Teminatı;**

Müşteri, sözleşme imzalanmadan önce, kiraladığı arazide tüketeceği elektrik ve su giderine karşılık olmak üzere sezonluk elektrik ve su bedelini karşılayacak 340.939,41.-TL'lik teminat mektubunu İşletmeye vermek zorundadır. Teminat mektubunun süresi 15 Ocak 2025 tarihine kadar olacaktır.

Müşteri, tüketmiş olduğu elektrik ve su bedelini her ay İşletmeye fatura karşılığı peşin bedelle ödemek zorundadır. Müşterinin, bu bedellerin ödemesini geciktirmesi halinde, İşletmenin alacağına karşılık gelen parasal tutar verilen teminat mektubundan tahsil edilecektir. Teminat miktarının borcu karşılamaması halinde İşletme alacağı ayrıca müşteriden tahsil edilir. Bakiye alacaklar müşteri tarafından ödenmeden kesin teminat ve risk teminatı iade edilmez. Ödeme yapılmaması halinde İşletme alacağı risk teminatından tahsil edilir ve kesin teminat ceza-i şart olarak irat kaydedilir.

Yapılan hesaplamada çıkan elektrik tüketim bedelleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PARSEL ADI	ALANI	TÜKETİLECEK ELKT.MİKTARI	ELEKTRİK BEDELİ (TL)
Neleleryurdu	680.Da	302,25	205.530,00
Tokatağzı-1	224.Da	302,25	67.704,00
Tokatağzı-1	224.Da	302,25	67.705,41
TOPLAM	1.128.Da		340.939,41

a/5-) **Teminatların Tamamlanması;**

Teminatlarda herhangi bir sebeple meydana gelecek eksilmeler, en geç bir ay içerisinde sözleşmede belirtilen teminat miktarına tamamlanacaktır. Bu süre içinde teminatın tamamlanmaması halinde İşletme sözleşmeyi feshetme veya ek süre vermekte serbesttir.

Teminatların tamamlanması için ek süre verilmemesi veya verilen ek süreye rağmen teminatların tamamlanmaması hali akde aykırılık olarak kabul edilecek ve sözleşme feshedilebilecektir. Sözleşmenin feshi sebebiyle Müşteri herhangi bir hak ve talepte bulunamayacaktır.

b)-**Teminat olarak kabul edilecek kıymetler, aşağıda gösterilmiştir.**

1-Tedavüldeki Türk parası,

2-Döviz, (İhale günündeki T. C. Merkez Bankası alış kuruna göre TL. teminat tutarını karşılamak ve kesin teminat olması halinde Türk lirasına çevrilmek kaydıyla.)

3-Kesin teminat mektupları (Geçerlilik süresi 15.01.2025 tarihinden erken olmayacaktır.)

4-Devlet istikraz tahvilleri, hazine kefaletine haiz tahviller ve hususi kanunlarında teminat olarak kabul edileceği açıklanan belgeler.

d)-Kamu Kurum ve Kuruluşları ile sermayesinin tamamı veya yarısından fazlası kamu sektörüne ait bulunan Kuruluşlardan da geçici teminat şartı aranacaktır.

e)- Geçici teminatın nakit yatırılması halinde, ihalenin başlayacağı saate kadar İşletmenin Halk Bankası Dalaman Şubesindeki TR63 0001 2009 2670 0013 000003 no'lu hesabına yatırarak İşletmeye İbraz edeceklerdir. Teminat mektubu alınması halinde, Geçici teminat mektupları, tekliflerin geçerlilik süresinden en az 30 gün fazla süreli olacaktır.(Geçici teminat mektubunun süresi en az 90 gün olacaktır).Tekliflerin geçerlilik süresinin uzatılması halinde geçici teminat mektuplarının süresi de aynı süre ile uzatılır.

6- FİYAT :

- Fiyat Türk Lirasına göre belirlenecektir.
- İşin tamamı bir (1) parti olup, partinin tamamı için fiyat verilecektir.

7- TEKLİFLERİN OPSİYONU VE ARTIRIM YAPILMASI :

a) Teklifler, ihale tarihinden itibaren en az 60 gün opsiyonlu olacak ve isteklilerin bu süre zarfında teklifleriyle bağımlılığı devam edecektir. Teklifler verildikten sonra tekliften vazgeçilmez ve değişiklik talebi kabul edilmez.

b) İhale yapıldıktan sonra artırım teklifleri kabul edilmez.

8- BİLDİRİM VE TEBLİGAT ESASLARI

a) İdare tarafından yapılacak bildirim ve tebligatın imza karşılığı elden, faks veya elektronik posta ile yapılması esastır.

b) Elektronik posta yoluyla veya faksla yapılan bildirimler tebligat yerine geçer ve bildirimlerde, bildirim tarihi tebliğ tarihi sayılır.

c) Elektronik posta yoluyla yapılacak bildirimler, İdarenin resmi elektronik posta adresi kullanılarak yapılır.

ç) Birinci fıkrada belirtilen usullerle tebligatın yapılamadığı durumlarda iadeli taahhütlü posta yoluyla da bildirim yapılabilir. İadeli taahhütlü mektupla yapılan tebligatta, mektubun teslim edildiği tarih tebliğ tarihi sayılır.

d) İdare tarafından ortak girişimlere yapılacak bildirim ve tebligat, yukarıdaki esaslara göre pilot/koordinatör ortağa yapılır.

9- SÖZLEŞME VE KESİN TEMİNAT :

a) İhale kararının onaylanmasından sonra, ihalenin yapıldığı müşteriye yazılı olarak bildirilir. İadeli taahhütlü mektupla yapılan tebligatta, mektubun teslim edildiği tarih tebliğ tarihi sayılır. Kiralanan arazilerin sözleşmeleri İşletme Müdürlüğünde imzalanacaktır. Müşteri 8. Madde hükümlerine göre tebligatın alındığı tarihten itibaren 7 (yedi) iş günü içerisinde sözleşme yapmaya, tüm teminatlarını yatırmaya ve ihale ile ilgili vergi ve diğer giderleri yatırmaya mecburdur.

b) Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm istihsaline gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat cezaı şart olarak irat kaydedilir.

10- TAAHHÜDÜN MİKTARI SÜRESİ VE TERMİN :

İhalede belirtilen taşınmazların kira süresi; sözleşme imzalanıp yer teslimi yapıldığı tarihinden itibaren 15 Ekim 2024 tarihine kadardır.

11- VERGİ-RESİM VE HARÇLAR :

a) İhaleye ait karar pulu, sözleşmeye ait damga vergisi, resim, harç ve her türlü yasal ödemeler ve diğer sözleşme giderleri Müşteriye aittir.

b) Teklif edilen fiyata yürürlükteki KDV ilave edilecektir. KDV oranlarında ileride olabilecek değişiklikler yeni getirilecek vergi ve benzeri ödemelerde aynen geçerli olup, bu tür ödemelerde Müşteri tarafından yapılacaktır.

12- TESLİM-TESELLÜM YERİ VE SARTLARI :

a) Yukarıda 5. madde de yazılı söz konusu arazi, Müşteriye İşletme Müdürlüğü tarafından oluşturulacak bir Komisyon tarafından mevcut haliyle teslim tutanağı tanzim edilerek teslim edilir. Taahhüt süresi sonunda yine bir Komisyon tarafından teslim alınır. Müşterinin, üzerine ihale edilen alanlara vermiş olduğu zararlar, oluşturulacak Komisyon tarafından tespit edilerek Müşteriden tahsil edilecektir.

b) Arazi müşteriye teslim edildikten sonra işletmenin bir sorumluluğu kalmayacaktır.

c) Sözleşme imzalandıktan sonra; gerek Müşterinin bu işle ilgili olarak çalıştıracağı personel bakımından gerekse yapmış olduğu iş bakımından yürürlükteki Hukuk Yasaları, İş Kanunu, Vergi Kanunları, Sosyal Sigortalar mevzuatı ile ilgili bütün kanunlar, Belediye tüzüğü, izin ve ruhsatlar vs. tüzük ve nizamnamelerin uygulanmasından doğacak her türlü cezai sorumluluk müşteriye aittir.

d) Müşteri, kiraladığı araziye bir başkasına kiralayamaz, devredemez, bedelli veya bedelsiz kullandıramaz. Müşterinin bunları yapabilmesi Genel Müdürlüğün iznine tabidir.

13-TAAHHÜDÜN YAPILMAMASI VEYA EKSİK YAPILMASI :

a) Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden kısmen veya tamamen vazgeçmesi veya taahhüdünü sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde, yapılan en fazla 20 (Yirmi) gün süreli yazılı ihtar rağmen aynı durumun devam etmesi halinde ayrıca protesto çekmeye ve hüküm istihsaline gerek kalmaksızın kesin teminat şartı ceza olarak irat kaydedilir ve sözleşme feshedilerek bundan dolayı işletmenin

uğrayacağı zarar ve ziyanın da tahsili için kanuni yollara başvurulur. Gelir kaydedilen teminat müşterinin borcuna mahsup edilmez, borcu varsa ayrıca tahsili yoluna gidilir.

b) Müşteri kiralananı ve üzerindeki taşınmazları gecikme ile teslim ettiği takdirde gecikilen her gün için o yılki kira ücretinin %1 oranında gecikme cezası alınacaktır. Ayrıca teslim süresinin 1 ayı geçmesi halinde kesin teminatı ceza-i şart olarak irat kaydedilecektir. Kiralananın teslim edilmediği sürelerle ilişkin kira bedeli ayrıca tahsil edilecektir.

14-ÖDEME ŞARTLARI :

a) Müşteri, kiraladığı arazinin ihalede oluşan fiyatı üzerinden hesap edilen toplam bedelini, peşin olarak ödeyebileceği gibi, kira bedelinin tamamına karşılık (vergiler dahil) banka teminat mektubu vermek şartıyla vadeli de ödeyebilecektir.

b) Kira bedelinin vadeli ödeneceği durumlarda teminat mektubu sözleşme imzalanmadan önce İşletmeye teslim edilecektir. Kira bedeline karşılık verilen teminat mektubu süresiz olacak veya süreli olması durumunda son ödeme tarihinden 120 gün daha uzun süreli olacaktır.(Teminat mektubunun süresi 15.01.2025 tarihinden erken olmayacaktır.

c) Bu durumda kira bedeli en geç 15 Eylül 2024 tarihine kadar ödenecektir. Kira bedeli, belirtilen tarihte ödenmediği takdirde hiçbir uyarı, ihtar ve yazılı bildirim gerek kalmaksızın kira bedeli teminatından tahsil edilecektir. Bu durumda ihaleye ait kesin teminat cezai şart olarak irat kaydedilir.

d) Kira bedeli son ödeme tarihinden 1(Bir) ay önce fatura edilir. Faturanın önce talep edilmesi halinde KDV tutarı peşin olarak ödenir.

15- SÖZLEŞME VE ALACAĞIN DEVRİ :

TİGEM'in yazılı izni olmadan müşteri, sözleşmeyi ve alacağını bir başkasına devir ve temlik edemez. Sözleşmenin devrine müsaade edildiği takdirde devir alacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devrin yapılması halinde sözleşme bozulur ve müşteri hakkında 13. no'lu madde hükümleri uygulanır.

16- MÜCBİR SEBEPLER :

Müşteri ve TİGEM'in iradesi dışında kalan ve taahhüdün yerine getirilmesini imkansız kılan veya geciktiren olaylar (Yangın, Afetler, Salgın hastalıklar, Grev v.s.) ilgili resmi makamlarca tevsik edilmek kaydıyla ve taktiri TİGEM'e ait olmak üzere mücbir sebep sayılır. Mücbir sebep halinde sözleşmenin durumu ve cezasız ek süre miktarı TİGEM'ce takdir edilecektir.

17- TEMİNAT İADESİ :

Teminatlar, müşterinin taahhüdünü sözleşme, İdari ve Teknik şartname esasları dâhilinde yerine getirilmesine müteakip müşteriye iade edilir.

18- GENEL HÜKÜMLER :

a) Bu şartname ve akdedilecek sözleşmeden doğacak her türlü ihtilafların halinde ANKARA Mahkeme ve İcra Daireleri yetkilidir.

b) Müşterinin göstermiş olduğu adrese yapılacak tebligat Müşterinin kendisine yapılmış sayılır.

c) Sözleşmenin süresi dolmadan İşletmenin iradesi dışında herhangi bir mevzuatla kira konusu taşınmazlara el konulması halinde sözleşme feshedilerek hükümsüz sayılacaktır. Müşteri bu durumda TİGEM Dalaman Tarım İşletmesi Müdürlüğünden herhangi bir hak talebinde bulunamaz.

d) TİGEM, Bir İktisadi Devlet Teşekkülü olup, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa tabi değildir. İhale konusu işin kiralama olması sebebiyle bu ihale 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamı dışında yapılmakta olup, İhale TİGEM Alım-Satım ve İhale Yönetmeliği esaslarında yapılmaktadır.

e) İşbu şartname 18 madde ve şıklarından ibaret olup, ekli teknik şartname ile birlikte hüküm ifade eder. İhaleye iştirak etmiş olanlar şartnameyi tüm maddeleri ile birlikte aynen kabul etmiş sayılırlar.

DALAMAN TARIM İŞLETMESİ MÜDÜRLÜĞÜ

Abdullah ERCAN
Ticaret ve Satın Alma
Şube Şefi.V

Adem KALAYCI
İşletme Müdürü